

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4170 *Resolución de 22 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrevieja n.º 2, por la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler de uso turístico para una finca.*

En el recurso interpuesto por doña A. T. U. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Torrevieja número 2, don José Luís Rueda Rueda, por la que se suspende la asignación de número de registro de alquiler de uso turístico para una finca.

Hechos

I

Mediante instancia presentada el día 5 de junio de 2025 por doña A. T. U. en el Registro de la Propiedad de Torrevieja número 2, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de uso turístico para la finca con referencia catastral número 2756702YH0025N0169XK.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Torrevieja número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, en base a los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, extiende la siguiente nota de calificación conforme a los siguientes:

Hechos:

I.—Dicho documento fue presentado en este Registro el día 05/06/2025, bajo el asiento 3661 del Libro Diario de Operaciones 2025.

II.—Examinada la documentación presentada, en particular, la que acredita la inscripción en el Registro de Turismo de la Generalitat Valenciana, la fecha de inscripción es de fecha posterior al 3 de abril de 2025.

II [sic]. Defecto subsanable observado:

Debe aportarse certificación del/de la secretario/a de la comunidad, con el visto bueno del/la presidente, con firmas legitimadas ante notario y debidamente acreditados los cargos respectivos, de la que resulte que se ha obtenido la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el art. 17.12 LPH.

Transcurrido el tiempo de subsanación de los 7 días hábiles desde la notificación negativa, se suspenderá la validez del número de registro afectado y se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución y ordene a las plataformas en línea de alquiler de corta duración la eliminación o inhabilitación del acceso a ellos.

Fundamentos de Derecho:

Con efectos desde el 3 de abril de 2025, la Ley de Propiedad Horizontal establece:

En su art. 7.3, lo siguiente: “3. El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley. El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.”

En su art 17.12, lo siguiente: “12. El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación..”

Y en su D.A.2.^a, lo siguiente: “Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma.”

En consecuencia he resuelto suspender la inscripción del citado documento por dicho defecto.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Rueda Rueda registrador/a titular de Torre vieja número dos a día ocho de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. T. U. interpuso recurso el día 23 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Expongo:

1. Primero. Que con fecha 14 de julio de 2020, me fue concedida por la Generalitat Valenciana-Turismo la correspondiente licencia con número AT-(...) para uso turístico de la vivienda referida, estando desde entonces destinada de forma continuada al arrendamiento turístico.

2. Segundo. Que recientemente, al comprobar el estado de dicha licencia para tramitar el correspondiente CRU conforme a la obligación establecida para el 1 de julio de 2025, he tenido conocimiento de que la licencia aparece “dada de baja”, sin que yo, como titular, haya solicitado ni autorizado tal baja, ni haya sido informada, ni por correo electrónico, ni en la carpeta ciudadana, ni telefónicamente la causa ni la fecha en que se produjo.

3. Tercero. Que a raíz de esta situación, y para regularizar la situación, se me concedió nueva licencia turística con fecha 15 de mayo de 2025.

4. Cuarto. Que, al solicitar el correspondiente CRU en el Registro de la Propiedad, la inscripción ha sido denegada por no aportarse el certificado de autorización de la Comunidad de Propietarios, conforme a lo dispuesto en la reforma del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (vigente desde el 3 de abril de 2025).

5. Quinto. Que dicha exigencia no es aplicable al presente caso, ya que la vivienda ha venido siendo destinada al uso turístico de forma continuada desde el año 2020, amparada por la correspondiente licencia, por lo que no se trata de una actividad nueva, sino de la continuación de una actividad existente y plenamente legal.

6. Sexto. Que la solicitud de nueva licencia se produjo únicamente como consecuencia de la baja no deseada de la anterior, y no porque se haya iniciado una nueva actividad turística, por lo que no puede considerarse que concurra un nuevo uso turístico sujeto a la nueva normativa comunitaria. De hecho, la vivienda ha seguido siendo ofertada y arrendada para estancias turísticas sin interrupción, lo que puede acreditarse mediante:

- Contratos de colaboración con empresas gestoras turísticas emitidos desde 2020,
- Declaraciones fiscales presentadas,
- Extractos bancarios con ingresos de arrendamientos turísticos,
- Información de plataformas de alquiler (Booking, Airbnb, etc.).

Por todo ello,

Solicito que se admita el presente escrito, y:

- Se tenga por formuladas las presentes alegaciones en relación con la denegación del CRU de la vivienda de uso turístico.
- Se reconozca la continuidad de la actividad turística desde 2020 como causa suficiente para exceptuar el requisito de autorización comunitaria, por no tratarse de una nueva actividad.
- En consecuencia, se proceda a la inscripción del Código de Registro Único (CRU) correspondiente a la licencia turística vigente concedida el 15 de mayo de 2025, sin exigencia de certificado de la Comunidad de Propietarios».

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397 y 606 del Código Civil; 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 5, 7, 17.12 y la disposición adicional segunda de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12 y 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana (modificados por el Decreto-ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico); las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de

abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 y 23 de mayo, 13 de junio y 16 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante instancia presentada por la recurrente el día 5 de junio de 2025 en el Registro de la Propiedad número 2 de Torre vieja, se solicitó la asignación de número de registro de alquiler de uso turístico para la finca con referencia catastral 2756702YH0025N0169XK.

La calificación suspende la asignación, alegando: «(...) Examinada la documentación presentada, en particular, la que acredita la inscripción en el Registro de Turismo de la Generalitat Valenciana, la fecha de inscripción es de fecha posterior al 3 de abril de 2025. II [sic].—Defecto subsanable observado: Debe aportarse certificación del/de la secretario/a de la comunidad, con el visto bueno del/la presidente, con firmas legitimadas ante notario y debidamente acreditados los cargos respectivos, de la que resulte que se ha obtenido la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el art. 17.12 LPH (...).».

Se recurre la calificación alegándose, en síntesis:

– que al comprobar el estado de la licencia (en su día obtenida) para «tramitar el correspondiente CRU conforme a la obligación establecida para el 1 de julio de 2025, he tenido conocimiento de que la licencia aparece “dada de baja”, sin que yo, como titular, haya solicitado ni autorizado tal baja, ni haya sido informada, ni por correo electrónico, ni en la carpeta ciudadana, ni telefónicamente la causa ni la fecha en que se produjo».

– que, a raíz de esta situación, y para regularizarla, se le concedió nueva licencia turística con fecha 15 de mayo de 2025. Y «al solicitar el correspondiente CRU en el Registro de la Propiedad, la inscripción ha sido denegada por no aportarse el certificado de autorización de la Comunidad de Propietarios, conforme a lo dispuesto en la reforma del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (vigente desde el 3 de abril de 2025)».

– «Que dicha exigencia no es aplicable al presente caso, ya que la vivienda ha venido siendo destinada al uso turístico de forma continuada desde el año 2020, amparada por la correspondiente licencia, por lo que no se trata de una actividad nueva, sino de la continuación de una actividad existente y plenamente legal».

– «Que la solicitud de nueva licencia se produjo únicamente como consecuencia de la baja no deseada de la anterior, y no porque se haya iniciado una nueva actividad turística, por lo que no puede considerarse que concurra un nuevo uso turístico sujeto a la nueva normativa comunitaria».

2. Así las cosas, en cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024. Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad

jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal». De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido Real Decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

3. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho Real Decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo». En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del Real Decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a

los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

4. En el presente caso, la calificación objeta: «(...) Examinada la documentación presentada, en particular, la que acredita la inscripción en el Registro de Turismo de la Generalitat Valenciana, la fecha de inscripción es de fecha posterior al 3 de abril de 2025. II [sic].—Defecto subsanable observado: Debe aportarse certificación del/de la secretario/a de la comunidad, con el visto bueno del/la presidente, con firmas legitimadas ante notario y debidamente acreditados los cargos respectivos, de la que resulte que se ha obtenido la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el art. 17.12 LPH (...)».

Alega en contra la recurrente que la vivienda ha venido siendo destinada al uso turístico de forma continuada desde el año 2020, amparada por la correspondiente licencia, por lo que no se trata de una actividad nueva, sino de la continuación de una actividad existente y plenamente legal. Y que la solicitud de nueva licencia se produjo únicamente como consecuencia de la baja no deseada de la anterior, y no porque se haya iniciado una nueva actividad turística, por lo que no puede considerarse que concurra un nuevo uso turístico sujeto a la nueva normativa comunitaria.

El recurso no puede prosperar, debiendo confirmarse la calificación recurrida tendida la fundamentación que expresa; en especial en estos dos preceptos de la vigente Ley sobre propiedad horizontal:

– su artículo 17.12, a cuyo tenor: «12. El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación».

– y su disposición adicional segunda: «Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma».

Como resulta del relato de antecedentes, a la solicitud de asignación se acompañó – nueva– licencia para uso turístico de fecha 15 de mayo de 2025, posterior, por tanto, a la fecha de entrada en vigor de Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, sin que consiguientemente puedan desplegar su eficacia, en este caso, las previsiones de la citada disposición adicional segunda de la Ley sobre propiedad horizontal.

No corresponde en modo alguno a esta Dirección General, ni al registrador al calificar, especular sobre las vicisitudes de una licencia administrativa anterior dada de baja, por quedar esta situación fuera del alcance de la calificación registral. Su eventual aclaración, en base a las delegaciones que vierte la recurrente en su escrito, habrá de plantearse: bien en vía administrativa, ante el organismo competente de la Generalidad Valenciana; bien, y una vez agotada dicha vía, ante los órganos judiciales. Como también queda fuera del alcance de la calificación registral –y de las funciones de este Centro Directivo– formular apreciación alguna sobre el hecho de que el inmueble se haya destinado o no, de forma continuada, a alquiler de uso turístico hasta la fecha (tal y

como manifiesta la parte recurrente), pues se trata de una cuestión que ha de quedar también a la apreciación administrativa o judicial.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 22 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.